



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 62]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 24, 2000/ज्येष्ठ 3, 1922

No. 62]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 24, 2000/JYAISTHA 3, 1922

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 मई, 2000

सं. टीएएमपी/88/99-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार तूतीकोरीन पत्तन न्यास द्वारा तमिलनाडु बिजली बोर्ड को पट्टे पर दी गई जमीनों के संबंध में 1 जुलाई, 1997 से पट्टा किराए में वृद्धि करने के विरुद्ध तमिलनाडु बिजली बोर्ड द्वारा दाखिल की गई अपील का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएएमपी/88/99-टीपीटी

तमिलनाडु बिजली बोर्ड (टीएनईबी)

...

आवेदक

बनाम

तूतीकोरीन पत्तन न्यास (टीपीटी)

...

प्रतिवादी

आदेश

(मई, 2000 के 12वें दिन को पारित किया गया)

तमिलनाडु राज्य बिजली बोर्ड ने तूतीकोरीन पत्तन न्यास (टीपीटी) द्वारा उन्हें पट्टे पर दी गई जमीनों के संबंध में 1 जुलाई, 1997 से पट्टा किराया में वृद्धि करने के विरुद्ध एक अभ्यावेदन दाखिल किया है।

2. टीएनईबी ने निम्नलिखित मुद्दे उठाए हैं :-

- (i) टीपीटी ने विभिन्न चरणों में दीर्घवधि पट्टे पर टीएनईबी को 192.54 हेक्टेयर जमीन पट्टे पर दी है । आरंभ में टीपीटी ने पांच वर्ष की अवधि के लिए 10 और 11 पैसे प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष पट्टा किराए के रूप में वसूल किया था । 5 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर पट्टे का संशोधित आधार पर नवीकरण किया गया है । चूंकि, टीपीटी को यह भूमि तमिलनाडु सरकार द्वारा बिना किसी लागत के दी गई थी, इसलिए कोई पट्टा करार निष्पन्न नहीं किया गया था ।
- (ii) ये दरें टीपीटी द्वारा 5 वर्ष में एक बार इनके निर्धारण के ब्यौरों को प्रस्तुत किए बिना अपनी मनमर्जी और कल्पना के आधार पर संशोधित की जाती थीं ।
- (iii) टीएनईबी द्वारा आपत्ति उठाए जाने पर टीपीटी ने भूमि को विकसित, अर्थात: विकसित और कम विकसित भूमि के रूप में वर्गीकृत किया था । यह वर्गीकरण 31 दिसम्बर, 1996 के पश्चात छोड़ दिया गया था और किराया उपयोगिता आधार पर निर्धारित किया गया था । टीएनईबी को पट्टे पर दी गई जमीन "सेवा और आवासीय" श्रेणी के अंतर्गत लाई गई । जनवरी, 1998 में पट्टा किराया 1 जुलाई, 97 से पूर्वप्रभाव से 14/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष निर्धारित किया गया था ।
- (iv) 14/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष का वर्तमान किराया टीपीटी के अध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित एक समिति की सिफारिशों के आधार पर निर्धारित किया गया था ।
- (v) टीपीटी ने टीएनईबी की सुविधा के लिए कभी भी कोई सड़क विकसित नहीं की थी । पट्टा किराए के क्षेत्र में सभी सड़कों का विकास और रख-रखाव स्वयं टीएनईबी द्वारा किया गया है । बाहरी सड़क का एक हिस्सा, जोकि साझा प्रयोग के लिए है, पत्तन न्यास द्वारा उपलब्ध कराई गई सुविधा नहीं कहा जा सकता । उपर्युक्त विकास प्रभार पर वार्षिक आय 18.93/-रुपए प्रति वर्गमीटर पर 18 प्रतिशत की दर पर 3.40/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष किराए के रूप में बैठती है, जोकि स्वीकार्य नहीं है ।
- (vi) थर्मल स्टेशन स्वयं बिजली का उत्पादन करता है और पट्टा किराए के अधीन सारे क्षेत्र में बिजली टीएनईबी द्वारा प्रदान की गई है । टीपीटी ने न तो कोई विद्युत लाइनें/उपस्कर स्थापित किया है अथवा न ही बिजली घर के लिए बिजली की खपत की है । बिजली अधिष्ठापना का वार्षिक रख-रखाव स्वयं टीएनईबी द्वारा इसकी अपनी लागत पर किया जाता है । इसलिए, जमीन के बिजली संबंधी विकास पर 4.45 रुपए के आय मूल्य के साथ 3.56 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष के पट्टा किराया का दावा तर्कसंगत नहीं है । 5 लाख रुपए प्रतिवर्ष प्रति 15 एकड़ अथवा 1.48/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष (किराया) के लिए 8.23 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष का अनुचित दावा कानूनी तौर पर सही नहीं है ।
- (vii) तूतीकोरन थर्मल पॉवर स्टेशन (टीटीपीएस) तमिलनाडु जल आपूर्ति और जल निकास बोर्ड से पानी प्राप्त करता है । अपने स्टेशन की सभी जरूरतों के लिए टीटीपीएस प्रभारों के भुगतान पर तमिलनाडु जल आपूर्ति और जल निकास बोर्ड से कच्चा और पेय जल प्राप्त करता है । टीपीटी ने पट्टाकृत क्षेत्र के लिए पेय जल की आपूर्ति कोई प्रबंध नहीं किया है । टीटीपीएस प्रशीतन इकाइयों के लिए उसके द्वारा समुद्र से लिये गए पानी के लिए भी तमिलनाडु प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड को जल की लागत का भुगतान कर रहा है । टीपीटी प्रशीतन जल के वहन

के लिए प्रयोग की जाने वाली भूमि के वास्ते पट्टा किराया पहले ही वसूल कर रहा है । विकास प्रभार के रूप में 1.48 रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष का आगे दावा करना तर्कसंगत नहीं है ।

- (viii) अपने विद्युत संयंत्र क्षेत्र और कालोनी क्षेत्र दोनों में मलजल का सारा निपटान टीटीपीएस द्वारा किया जाता है । टीटीपीएस ने तमिलनाडु प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के अनुदेश पर आधुनिक मलजल निपटान संयंत्र स्थापित किया है । टीपीटी ने मलजल प्रणाली के रख-रखाव पर न तो कोई निवेश किया है और न ही कोई आवर्ती व्यय किया है । इसलिए, मलजल निपटान प्रभारों का दावा करना तर्कसंगत नहीं है ।
- (ix) टीएनईबी को आरंभ में पट्टे पर दी गई जमीन मूलतः कम विकसित जमीन थी, जबकि टीपीटी तीन श्रेणियों यथा विकसित, अंशतः विकसित और कम विकसित श्रेणी में अलग-अलग दरें वसूल कर रहा था ।
- (x) दर की वृद्धि करने से पूर्व टीपीटी द्वारा सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया था, जोकि सामान्य न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन है । टीपीटी को दी गई तमिलनाडु सरकार की भूमि मुफ्त है और इसलिए राज्य सरकार के अधीन सांविधिक निकाय होने के कारण टीपीटी ने जो भी लाभ प्राप्त किया है, उसे टीएनईबी को भी दिया जाना चाहिए । टीएनईबी लाभ-अर्जक संगठन नहीं है, परंतु उसका प्रयोग कम मूल्यों पर सर्वसाधारण और उद्योगों द्वारा किया जाता है । टीएनईबी को अन्य स्वतंत्र उद्यमियों के समतुल्य नहीं माना जा सकता ।
- (xi) जब टीएएमपी का गठन हो गया है, टीपीटी उनके द्वारा गठित समिति की सिफारिशें लागू करने की मांग नहीं कर सकता ।
- (xii) टीपीटी यह अवलोकन करने में विफल रहा कि टीएएमपी द्वारा संपत्तियों को किराए पर देने के लिए दिशानिर्देश जारी किए गए हैं, विकास/सुविधाओं के संबंध में नहीं । यहां तक कि किराया नियंत्रण अधिनियम के अनुसार किराए के नियतन के प्रारंभ में वर्तमान वृद्धि अस्वीकार्य और अनुचित है ।

3. अपनाई गई पद्धति के अनुसार टीएनईबी द्वारा दाखिल अभ्यावेदन टीपीटी और तूतीकोरन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (टीसीसीआई) को उनकी टिप्पणी मांगते हुए भेजा गया था ।

4. टीपीटी और टीसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियों का सारांश नीचे दिया गया है :-

तूतीकोरन पत्तन न्यास

- (i) टीपीटी ने टीटीपीएस, रिहायशी कैम्प के निर्माण और वर्ष 1973 से विभिन्न चरणों में अतिथिगृह के निर्माण के लिए टीएनईबी को 192.54 हेक्टेयर भूमि आवंटित की है । प्रारंभिक किराया प्रतिवर्ष 0.11 रुपए प्रति वर्गमीटर था, जिसे बाद में बढ़ा दिया गया था क्योंकि टीपीटी द्वारा विकास कार्य किया गया था । टीएनईबी ने दिसम्बर, 1996 तक समय-समय पर पत्तन न्यास द्वारा इस पर यथा नियत अर्थात् प्रतिवर्ष 8/-रुपए प्रति वर्गमीटर और विकसित भूमि के लिए वृद्धि के साथ पट्टा किराया जमा किया था ।
- (ii) टीएनईबी का यह कथन कि चूंकि तमिलनाडु सरकार द्वारा भूमि मुफ्त में दी गई थी, और पट्टा करार हस्ताक्षरित नहीं हुआ था, सही नहीं है । तमिलनाडु सरकार ने केन्द्र और राज्य

सरकारों के बीच हुए करार के अनुसार तूतीकोरन हार्बर परियोजना को मुफ्त 1459.70 एकड़ भूमि का क्षेत्र आवंटित किया। तत्पश्चात्, भूमि का एक हिस्सा भारत सरकार द्वारा टीएनईबी को समय-समय पर मौजूदा पट्टा किराए के भुगतान के अधीन टीटीपीएस स्थापित करने के लिए आवंटित किया गया है।

- (iii) आगे संशोधन के लिए, टीपीटी ने अध्यक्ष, टीपीटी, निदेशक (पत्तन विकास) भूतल परिवहन मंत्रालय, अपर जिला समाहर्ता, टीपीटी के सचिव, वित्त सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी और मुख्य अभियंता को शामिल करते हुए एक समिति गठित की थी। समिति ने सभी संगत पहलुओं (जैसे तूतीकोरन पत्तन क्षेत्र के आसपास भूमि का बाजार मूल्य, सामान्य विकास की लागत आदि) पर विचार करने के बाद पट्टा किराया का हिसाब लगाया। समिति ने पत्तन भूमि को पट्टे पर देने के संबंध में अन्य सहयोगी पत्तनों में पालन किए जा रहे वर्गीकरण (संशोधित) को अपनाने का निर्णय लिया। तदनुसार, पत्तन की भूमि को (i) वाणिज्यिक प्रयोजन; (ii) औद्योगिक प्रयोजन; और (iii) रिहायशी और सेवा प्रयोजनों के रूप में वर्गीकृत किया गया है और तदनुसार दरें नियत की गई हैं।
- (iv) टीएएमपी ने दिनांक 1 जुलाई, 1997 के सरकारी राजपत्र में अधिसूचित अपने आदेश द्वारा दिनांक 1 जुलाई, 1997 से समिति द्वारा यथा अनुशासित पट्टा किराया अनुमोदित किया है। टीएनईबी को एक सेवा इकाई मानते हुए "आवासीय और सेवा प्रयोजन" के लिए लागू दर अर्थात् प्रतिवर्ष 14/-रुपए प्रति वर्गमीटर, जो न्यूनतम दर निर्धारित श्रेणी है, लगाई गई है। इस स्थिति को टीपीटी द्वारा टीएनईबी को स्पष्ट कर दिया गया है। तथापि, टीएनईबी पुरानी दर पर किराया अदा करना जारी रखे हुए है।
- (v) टीएनईबी ने कहा है कि यह अपील टीपीटी द्वारा पारित दिनांक 28 जनवरी, 1997 के आदेश के विरुद्ध है। तथापि, वर्धित/संशोधित पट्टा किराए के संबंध में टीपीटी द्वारा ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है। 14/-रुपए की दर न्यूनतम दर है, जो अपने-आप में टीएनईबी को एक रियायत है। दरें दिनांक 1 जुलाई, 1997 अर्थात् राजपत्र अधिसूचना की तारीख से लागू की गई हैं। इसलिए, दण्ड पूर्वप्रभाव से लागू नहीं की गई हैं।
- (vi) टीपीटी ने टीएनईबी के विद्युत स्टेशन, उसके रिहायशी कैम्प और अतिथिगृह के परिसर के भीतर सड़क निर्मित नहीं की है। लागत, जिसे संशोधित दर में शामिल किया गया है, वह उपयोगिता क्षेत्रों तक जाने वाली मुख्य सड़कों के संबंध में है। इन सड़कों के माध्यम से पट्टाधारी के दिन-प्रतिदिन का कार्य हो रहा है। इन सड़कों का विकास और अनुरक्षण टीपीटी द्वारा किया जा रहा है।
- (vii) टीपीटी ने सभी सड़कों और अन्य उपयोगिता क्षेत्रों, जिनका प्रयोग पट्टाधारी द्वारा किया जा रहा है, में सामान्य प्रकाश व्यवस्था प्रदान की है। टीएनईबी अपने रिहायशी कैम्प से विद्युत स्टेशन के प्रवेश द्वार तक 3 कि०मी० से अधिक की दूरी पर सामान्य प्रकाश व्यवस्था का लाभ उठा रहा है। ऐसी सुविधा उठाने के बाद उनके द्वारा सामान्य प्रकाश-व्यवस्था के लिए पट्टा किराए में शामिल अवयव पर आपत्ति करना उचित नहीं है।
- (viii) पत्तन ने सभी क्षेत्रों, जहां विभिन्न प्रयोजनों के लिए भूमि आवंटित की गई है, में पाइपलाइन बिछाई है और सभी अपेक्षित स्थानों पर जल के स्थान प्रदान किए गए हैं। पट्टाधारी ने अपनी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए जल की आपूर्ति हेतु इन जल के स्थलों का प्रयोग

किया । पत्तन ने इस सुविधा के लिए बड़ी राशि का निवेश किया है । तथापि, पत्तन ने 'सेवा और आवासीय' प्रयोजन के लिए निर्धारित 15 एकड़ भूमि क्षेत्र के लिए केवल 5.00 लाख रुपए की सांकेतिक राशि ली है और इसका 18 प्रतिशत पट्टा किराए में प्रभारित किया जा रहा है । सभी साझा कारकों को ध्यान में लेने के बाद, दरों में सामान्य संशोधन किया गया है । इसलिए, टीटीपीएस के लिए पृथक दर रखना संभव नहीं है ।

- (ix) मलजल में मलजल निकासी और क्षेत्र में खुली नाली शामिल है । पत्तन ने विभिन्न पट्टाधारियों को आवंटित क्षेत्र में तूफानी जल की निकासी के लिए सड़क पर कई पुलियों, खुली नालियों आदि की व्यवस्था की है । इन पुलियों की व्यवस्था टीटीपीएस के रिहायशी क्षेत्र के समीप की गई है और इसलिए इस सुविधा के लिए अल्प राशि शामिल करना उचित है ।
- (x) विकसित, अंशतः विकसित, कम विकसित का वर्गीकरण छोड़ दिया गया है । अब पट्टा किराया उस प्रयोजन, जिसके लिए भूमि का प्रयोग किया जाता है, के अनुसार नियत किया जाता है । यह राशि किए गए सभी विकास कार्यों को ध्यान में रखते हुए नियत की गई है । टीएनईबी का क्षेत्र अब विकसित है । इसलिए, टीएनईबी आवंटन के समय मौजूद भूमि की दशा का हवाला नहीं दे सकता ।
- (xi) पट्टा किराया केन्द्र सरकार द्वारा नीतिगत दिशानिर्देशों के आधार पर और पत्तन, भूतल परिवहन मंत्रालय, जिला राजस्व विभाग के प्रतिनिधियों वाली समिति गठित करके संशोधित किया गया है । समिति की सिफारिशें पत्तन न्यास बोर्ड और तत्पश्चात टीएएमपी द्वारा अनुमोदित और भारत के सरकारी राजपत्र में प्रकाशित की गई है । यह संशोधन पट्टा करार के प्रावधानों के अधीन यथापेक्षित नैमित्तिक प्रक्रिया के रूप में किया जा रहा है । पत्तन के सभी पट्टाधारियों के साथ चर्चा करने की आवश्यकता नहीं है ।

यह भूमि तूतीकोरन हार्बर परियोजना को एक बड़े पत्तन के विकास के लिए राज्य सरकार द्वारा आवंटित की गई थी । टीएनईबी को इस चरण पर इस मुद्दे पर दावा करने का कोई अधिकार नहीं है । भूतल परिवहन मंत्रालय इस संबंध में राज्य सरकार को लिख चुका है और टीएनईबी को टीपीटी को पट्टा प्रभार का भुगतान करना है ।

- (xii) संशोधित पट्टा किराया विनियमों के अधीन निर्धारित कार्यविधि का अनुपालन करने के बाद नियत किया गया है । समिति की सिफारिशें पत्तन न्यास बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई थी, जिनके द्वारा यह अनुमोदित की गई और अनुमोदनार्थ भूतल परिवहन मंत्रालय को भेजी गई थी । भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा अनुमोदन देने के पूर्व, टीएएमपी अस्तित्व में आ गया था । टीएएमपी द्वारा दरों की जांच की गई और उन्हें दिनांक 1 जुलाई, 1997 के सरकारी राजपत्र में अधिसूचित किया गया । टीपीटी ने टीएएमपी की राजपत्र अधिसूचना के आधार पर संशोधित दरें कार्यान्वित की हैं, मात्र समिति की सिफारिशों पर नहीं ।

मुख्य अभियंता (टीटीपीएस) भी पत्तन न्यास बोर्ड के एक न्यासी हैं और वे अपनी आपत्ति उठा सकते थे, जब बोर्ड ने पट्टा किराया संशोधन पर विचार किया था । परंतु, प्रस्ताव को किसी भी किस्म की आपत्ति के बिना बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था ।

पट्टे के प्रत्येक प्रयोजन के लिए पट्टा दरें सभी पट्टों के लिए समान मानदण्डों को अपनाते हुए और भूमि की पूंजी लागत पर 12 प्रतिशत के अधिलाम और सामान्य वित्तीय सिद्धांतों के अनुसार विकास लागत पर 18 प्रतिशत के अधिलाम की भी प्रत्याशा करते हुए अनुमोदित

सिद्धांतों के आधार पर निकाली गई हैं । उन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित और सरकारी राजपत्र में अधिसूचित किया गया है ।

तृतीकोरन चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री

- (i) भूमि राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित और टीपीटी को प्रदान की गई थी । टीएनईबी राज्य सरकार द्वारा गठित एक स्वायत्तशासी निकाय है । पत्तन अधिकांशतः टीटीपीएस के कोयला प्रहस्तन और उससे प्राप्त राजस्व पर कार्य करता है । टीटीपीएस के लिए प्रभारों में कोई भी वृद्धि अंततः उपभोक्ता पर जाएगी । विद्युत बोर्ड पहले से ही भारी घाटे में चल रहा है ।
- (ii) टीसीसीआई, टीटीपीएस के लिए भूमि किराए में किसी वृद्धि का जबरदस्त विरोध करता है, क्योंकि कोई भी वृद्धि राज्य सरकार द्वारा भूमि के अधिग्रहण के समय दिए गए दृढ़ वचन का उल्लंघन होगी ।

5. टीपीटी और टीसीसीआई से प्राप्त टिप्पणियां पृष्ठभूमि जानकारी के रूप में टीएनईबी को भेजी गई थी । इस संबंध में टीएनईबी की और टिप्पणियों का सारांश नीचे दिया गया है :—

- (i) भूमि टीपीटी को तमिलनाडु सरकार द्वारा मुफ्त स्थानान्तरित की गई थी और टीएनईबी राज्य सरकार के नियंत्रणाधीन एक सांविधिक निकाय है । टीएनईबी को पट्टा किराए के अत्यधिक प्रभारों पर आपत्ति करने का अधिकार है । इसके अतिरिक्त, टीएनईबी सेवोन्मुखी सरकारी उपयोग प्रतिष्ठान है और अन्य वाणिज्यिक संगठनों के समान नहीं है । चूंकि, टीएनईबी और टीपीटी के बीच कोई विशिष्ट करार नहीं है, इसलिए टीएनईबी जैसा टीपीटी द्वारा बताया गया है, पट्टा किराया नियत करने पर केन्द्र सरकार के किसी नीतिगत दिशानिर्देशों द्वारा बाध्य नहीं है । अध्यक्ष, टीपीटी की अध्यक्षता में समिति का गठन केवल पत्तन संगठन की बेहतरी के लिए है और यह टीएनईबी से संबंधित नहीं है । चूंकि, टीएनईबी ने टीपीटी के साथ कोई करार निष्पादित नहीं किया है, इसलिए टीएनईबी ने पट्टा किराए में अत्यधिक वृद्धि पर टीएएमपी से अनुरोध किया है ।
- (ii) जल, सड़कें, विद्युत और मलजल निकासी प्रणाली जैसी सभी सुविधाएं केवल टीएनईबी द्वारा अनुरक्षित की जाती हैं, इसलिए टीपीटी द्वारा कोई विकास प्रभार अधिरोपित नहीं किया जा सकता । टीएनईबी को सार्वजनिक मार्ग के प्रयोग का अधिकार है । पट्टे पर दी गई भूमि तक पहुंचने के लिए 'मार्ग का अधिकार' पट्टे पर दी गई भूमि का अभिन्न हिस्सा है और उसका दावा सुविधाओं के रूप में नहीं किया जा सकता । सामान्य प्रकाश-व्यवस्था की सुविधा टीपीटी द्वारा टीटीपीएस के बाहर संस्थापित की जा रही है, इसलिए टीएनईबी पर टीपीटी द्वारा कोई प्रभार नहीं लगाया जा सकता । टीएनईबी का विद्युत संयंत्र और रिहायशी कैम्प में स्वयं अपना शोधन संयंत्र है । कैम्प और टीटीपीएस के विद्युत गृह से मलजल की निकासी के लिए कोई खुली नालियां और मलजल नालियां नहीं हैं ।
- (iii) टीटीपीएस के चालू होने के बाद ही टीपीटी को महापत्तन का स्तर प्रदान करते हुए अन्य औद्योगिक विकास हुए हैं । टीटीपीएस द्वारा कोयले के आयात के कारण टीपीटी ने कार्गो की उच्चतम मात्रा के प्रहस्तन में महापत्तन का स्तर प्राप्त किया है । टीएनईबी कोयले के प्रहस्तन के लिए टीपीटी द्वारा दावा किए गए सभी प्रभारों का भुगतान कर रहा है और इस प्रयोजन के लिए टीपीटी द्वारा कोई विशिष्ट छूट/रियायत नहीं दी जाती है और वर्धित आगम कोयला कार्गो ने टीपीटी को आगम और बर्हिगमन कार्गो का संतुलन प्राप्त करने योग्य बनाया है ।

6. इस मामले में टीपीटी में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी । संयुक्त सुनवाई के दौरान निम्नलिखित तर्क दिए गए थे :—

तमिलनाडु विद्युत बोर्ड (टीएनईबी)

- (i) हम एक राज्य क्षेत्र के उपक्रम हैं । हम पर भिन्न तरीके से विचार करें ।
- (ii) हमारी सरकार ने टीपीटी को मुफ्त में भूमि दी है । कोई सुधार किए बिना उस पर टीपीटी को क्यों अर्जन करना चाहिए ?
- (iii) हमारे द्वारा कब्जा की गई 450 एकड़ भूमि को वापस लेने की कार्रवाई चल रही है ।
- (iv) हम प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि स्वीकार करते हैं, बशर्ते कि यह 11 पैसे प्रति वर्गमीटर के मूल किराए पर हो ।

तूतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी)

- (i) सड़कों पर लागत, मलजल निकासी आदि पर लागत 'साझा सेवा सुविधाएं' हैं और इसलिए हम सभी (प्रयोक्ता) पट्टाधारियों पर लागत को यथानुसार विस्तारित करते हैं ।
- (ii) हम टीएनईबी को एक 'सेवा संगठन' मानते हुए सबसे सस्ती तीन दरें दे रहे हैं ।
- (iii) दरें दिशानिर्देशों के अनुसार नियत की जाती हैं और समिति द्वारा भी अनुशंसित की गई है ।

7. इस मामले की जांच-पड़ताल के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र रूप से विचार करने के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभरती है :

- (i) टीएनईबी ने बार-बार बल दिया है कि टीपीटी को भूमि मूल रूप से तमिलनाडु सरकार द्वारा मुफ्त आवंटित की गई थी । आगे यह तर्क दिया गया है कि तमिलनाडु सरकार का उपक्रम होने के कारण उसे पट्टा किराया नियत करते समय रियायती दर दी जाए ।

भूमि का आवंटन तमिलनाडु सरकार द्वारा तूतीकोरन हार्बर परियोजना के लिए केन्द्र और राज्य सरकारों के बीच हुए करार के अनुसार मुफ्त किया गया था । ऐसा स्थानान्तरण स्पष्टतः राष्ट्र के व्यापक हित में था । टीएनईबी इस तर्क का आश्रय नहीं ले सकता है कि चूंकि उसके मूल सरकार ने मुफ्त में भूमि दी थी, इसलिए एक राज्य उपक्रम के रूप में उसे रियायती लाभ मिलना चाहिए । यह मानना होगा कि किसी बड़े पत्तन के लिए संपदा किराया प्रभारों से आय पत्तन प्रचालनों से होने वाले कुल राजस्व में वृद्धि करती है और बड़े पत्तन स्व-वित्तपोषण संगठन हैं ।

- (ii) यह आश्चर्यजनक है कि अभी तक टीएनईबी और टीपीटी के बीच प्रश्नगत भूमि के पट्टे से संबंधित किसी पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नहीं किया गया है । ऐसा होते हुए इस दशा में पट्टा किराए का नियंत्रण टीपीटी की भूमि के पट्टे के लिए दरों के मान में अधिसूचित अनुमोदित दर द्वारा किया जाएगा ।
- (iii) दिनांक 1 जुलाई, 1997 से अपनी भूमि के लिए दरों के मान में संशोधन हेतु टीपीटी ने कहा है कि निर्धारित कार्यविधि अपनाई गई है । टीपीटी, राज्य सरकार और केन्द्र सरकार के

प्रतिनिधियों वाली विधिवत गठित एक समिति ने संशोधित पट्टा किराया की सिफारिश करने के पूर्व संभवतः तूतीकोरन पत्तन क्षेत्र के आसपास भूमि के बाजार मूल्य, सामान्य विकास आदि की लागत जैसे सभी संगत पहलुओं की जांच की है। समिति ने भूमि के वर्गीकरण, जिसका सभी बड़े पत्तनों में अनुपालन किया जाता है, का अनुपालन किया था। ऐसी सूचना के आधार पर, इस प्राधिकरण ने भी संशोधित दरें अनुमोदित की थीं और दिनांक 1 जुलाई, 1997 से प्रसार्य संशोधित पट्टा किराया अधिसूचित किया था।

- (iv) भूमि के पट्टे के लिए दरों की संशोधित अनुसूची में पत्तन की भूमि को (क) वाणिज्यिक प्रयोजन, (ख) औद्योगिक प्रयोजन और (ग) आवासीय और सेवा प्रयोजन के रूप में वर्गीकृत किया गया है। टीएनईबी को सेवा इकाई मानते हुए टीपीटी ने टीएनईबी को आवंटित भूमि को रिहायशी और सेवा प्रयोजन के अधीन वर्गीकृत किया है। आवासीय और सेवा प्रयोजन के अधीन भूमि पत्तन भूमि की तीन श्रेणियों में से न्यूनतम पट्टा किराया लगता है। यह वर्गीकरण करके एक प्रकार से पत्तन न्यास ने टीएनईबी को रियायत प्रदान किया है।
- (v) टीएनईबी ने यह कहा है कि टीपीटीएस के कब्जे के अधीन क्षेत्र में टीपीटी द्वारा कोई सड़क, विद्युतीकरण, जलापूर्ति आदि नहीं की गई है, परंतु ऐसी सुविधाओं के विकास की लागत को पट्टा किराया निकालते समय हिसाब में लिया गया है। टीपीटी ने इंगित किया है कि पट्टा किराए के परिकलन में विचार किए गए ऐसी सुविधाओं के विकास की लागत टीएनईबी के क्षेत्र में सुविधाएं प्रदान करने के लिए नहीं हैं, परंतु साझे उपयोगिता क्षेत्र, जिसका प्रयोग टीएनईबी द्वारा भी किया जा रहा है, में प्रदान की जा चुकी सुविधाओं के लिए है। मलजल निकासी आदि के संबंध में भी टीपीटी ने बड़े निकास मार्गों, जो संपूर्ण नेटवर्क के भाग के रूप में प्रभावी रूप से कार्य करने के लिए टीएनईबी क्षेत्र के भीतर छोटे निकास मार्गों की सहायता करते हैं, को सृजित करने पर काफी व्यय किया है। चूंकि, किसी पत्तन न्यास से पट्टाधारियों को प्रभारित किए बिना साझे क्षेत्र में नागरिक सुविधाएं प्रदान करके नगर निगम का कार्य करने की आशा नहीं की जाती, इसलिए पट्टा किराए के माध्यम से इस साझे क्षेत्र में प्रदान की गई सुविधाओं की लागत वसूल करने के लिए टीपीटी का दृष्टिकोण सही है।

8.

परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों से टीएनईबी का अभ्यावेदन अस्वीकार किया जाता है।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/2000]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 24th May, 2000

No. TAMP/88/99-TPT.—In exercise of the powers conferred Under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the appeal filed by the Tamil Nadu Electricity Board against the enhancement of lease rent with effect from 1 July, 1997 in respect of lands leased out to them by the Tuticorin Port Trust, as in the Order appended hereto.

SCHEDULE

Case No.TAMP/88/99-TPT

The Tamil Nadu Electricity Board	...	Applicant
The Tuticorin Port Trust	V/s ...	Respondent

ORDER

(Passed on this 12th day of May 2000.)

The Tamil Nadu Electricity Board (TNEB) has filed a representation against enhancement of lease rent with effect from 1 July 97, in respect of lands leased out to them by the Tuticorin Port Trust (TPT).

2. The TNEB has made the following points:
- (i). The TPT has leased out 192.54 hectares of land to the TNEB on long-term lease in various spells. Initially the TPT charged 10 and 11 paise sq. mtr. per annum as lease rent for a period of five years. After the expiry of 5 years period, the lease has been renewed on a revised basis. As the land was given to the TPT free of cost by the Government of Tamil Nadu, no lease agreement was executed.
 - (ii). The rates were revised by the TPT once in 5 years at its own whims and fancies without furnishing any details as to how it was fixed.
 - (iii). On the objections raised by the TNEB, the TPT classified the land as developed, partially developed and under developed land. The said classification was dispensed with after 31 December 1996 and the rent was sought to be fixed on utility basis. The land leased to the TNEB was brought under "Service and Residential" category. In January 1998, the lease rent was fixed at Rs.14.00 per sq. mtr. per annum with retrospective effect from 1 July 97.
 - (iv). The present rent at Rs.14/- per sq. mtr. per annum was fixed based on the recommendations of a Committee constituted under the chairmanship of the Chairman TPT.
 - (v). No road of any kind was ever developed by the TPT for the convenience of the TNEB. All the roads in the lease rent area were developed and maintained by the TNEB itself. A part of the external road which is for common use cannot be termed as an amenity provided by the Port Trust. Annual return on development charge as above at 18% on Rs.18.93 per sq. mtr. working out to Rs.3.40 per sq. mtr. per annum as rent is not tenable.
 - (vi). The Thermal Station itself generating electricity and all the areas under lease rent have been electrified by the TNEB. The TPT

power for the cause of power station. Annual maintenance of electrical installation is done by TNEB itself at its own cost. Hence the claim of lease rent at Rs.3.56 per sq. mtr. per annum on electricity development for the land with a return value of Rs.4.45 is not reasonable. Unreasonable claim of Rs.5.00 lakhs per annum per 15 acres or Rs.8.23 per sq. mtr per annum for Rs.1.48 per sq. mtr. per annum (rent) is not lawful.

- (vii). The Tuticorin Thermal Power Station (TTPS) is getting water from Tamil Nadu Water Supply and Drainage Board. For all its station needs, the TTPS gets raw and drinking water from Tamil Nadu Water Supply and Drainage Board against payment of charges. The TPT has not made any arrangement for supply of drinking water to the leased area. The TTPS is also paying water cost to Tamil Nadu Pollution Control Board for sea water drawn by it for cooling units. The TPT is already collecting the lease rent for the land used for conveyance of cooling water charges. Further claim of Rs.1.48 per sq. mtr. per annum as development charge is not reasonable.
 - (viii). The sewage disposal is totally done by the TTPS both of its power plant area and colony area. The TTPS has installed modern sewage disposal plants on the instruction of Tamil Nadu Pollution Control Board. The TPT has made neither any investment nor incur recurring expenditure for maintenance on the sewage system. Hence claim on sewage disposal charges is not reasonable.
 - (ix). The land originally leased out to the TNEB was basically an under-developed land, whereas the TPT was charging various rates in three categories namely developed, partially-developed, and under-developed.
 - (x). No opportunity of hearing was given by the TPT before enhancement of rate, which is violation of principles of Natural Justice. The Govt. of Tamil Nadu's land given to the TPT is free of cost and hence being a statutory body under the State Government, whatever benefits the TPT has derived must be passed on to the TNEB also. The TNEB is not a profit-making organisation but is solely used by the public and industries at subsidised prices. The TNEB cannot be equated with other independent entrepreneurs.
 - (xi). When the TAMP have been constituted, the TPT cannot seek to enforce the recommendations of the Committee constituted by them.
 - (xii). The TPT failed to note that guidelines have been issued by the TAMP on letting out properties and not in respect of Development/amenities. Even on the beginning of fixation of rent as per the Rent Control Act, the present increase is untenable and unjustifiable.
3. In accordance with the procedure followed, the representation filed by the TNEB was sent to the TPT and the Tuticorin Chamber of Commerce and Industry (TCCI) seeking their comments.
4. Comments received from the TPT and TCCI are summarised below:

The Tuticorin Port Trust

- (i). The TPT has allotted 192.54 hectares of land to the TNEB for the construction of the TTPS, residential camp and construction of Guest house at different stages since 1973. The initial rent was Rs.0.11 per sq. mtr. per annum, which was increased later on as development work was carried out by the TPT. The TNEB remitted the lease rent as fixed thus by the Port Trust from time to time upto December 1996 i.e. at Rs.8/- per sq. mtr. per annum plus escalation for developed land.
- (ii). TNEB's statement that as the land of Govt. of Tamil Nadu was given free of cost, no lease agreement was signed is not correct. The Government of Tamil Nadu allotted an area of 1459.70 acres of land to the Tuticorin Harbour Project free of cost as per the agreement reached between the Centre and the State Governments. Subsequently, a portion of land has been allotted by the Government of India to the TNEB for setting up the TTPS, subject to payment of lease rent as prevailing from time to time.
- (iii). For further revision, the TPT constituted a Committee comprising Chairman, TPT, Director (Port Development) of the Ministry of Surface Transport, Additional District Collector, Secretary, Financial Adviser and Chief Accounts Officer, and Chief Engineer of the TPT. The Committee after taking all relevant aspects into consideration (like market value of lands in and around Tuticorin Port Area, cost of general development, etc.,) worked out the lease rent. The Committee decided to adopt the classification (revised) as being followed in other sister ports with regard to leasing of port land. Accordingly, the port land has been classified as (i) commercial purpose; (ii) industrial purpose; and, (iii) residential and service purpose and the rates have been fixed accordingly.
- (iv). The TAMP by its order notified in the official Gazette dated 1 July 97 has approved the lease rent as recommended by the Committee with effect from 1 July 97. Considering the TNEB as a service unit, the rate applicable to "Residential and Service Purpose", i.e., Rs.14/- per sq. mtr per annum, which is the minimum rated category, has been levied. The position has been clarified by the TPT to the TNEB. However, the TNEB continues to pay the rent at the old rate.
- (v). The TNEB has stated that the appeal is against the Order dated 28 January 1997 passed by the TPT. However, no such order has been passed by the TPT in regard to the increased/revised lease rent. The rate of Rs.14/- is the minimum rate, which is in itself a concession to the TNEB. The rates are made effective from 1 July 1997 i.e. date of Gazette Notification. Hence no retrospective effect is given to the rates.

- (vi). The TPT has not constructed road inside the premises of the power station of the TNEB, its residential camp and Guest house. The cost which is included in the revised rent is in regard to the main roads leading to the utility areas. Through these roads day to day affairs are being carried out by the lessee. The development and maintenance of these road are being done by the TPT.
- (vii). The TPT has provided general lighting arrangements on all the roads and other utility areas which are being used by the lessees. The TNEB is enjoying the general lighting arrangements over a stretch of more than 3 kms. from their residential camps upto the entrance gate of power station. After having enjoyed such facilities it is not just on their part to object the element included in the lease rent towards general lighting.
- (viii). The Port has laid pipelines to all the areas, where lands are allotted for different purposes and water points are provided at all required points. The lessees used these water points for supply of water to meet their requirements. The Port has invested a huge amount in this facility. However, Port has taken Rs.5.00 lakhs only as token amount for the land area of 15 acres earmarked for "Service and Residential" purpose and 18% of this is being charged in lease rent. After taking into account all common factors, the general revision of rates has been made. Hence it is not possible to have separate rate for the TTPS.
- (ix). Sewage includes sewerage and open drainage in the area. The Port has provided a number of culverts on the roads, open drainage, etc., to drain off the storm waters in the area allotted to various lessees. These culverts have been provided near to the residential area of TTPS and therefore, inclusion of a small amount for this facility is reasonable.
- (x). The classification of developed, partially developed, under developed has been dispensed with. Now the lease rent is fixed according to the purpose for which the land is used. The amount has been fixed taking into account all the developments carried out. The area of the TNEB is now developed. Hence the TNEB cannot refer to the condition of land prevailed at the time of allotment.
- (xi). The lease rent has been revised based on the policy guidelines by the Central Govt. and by constituting a Committee with the representation from Port, MOST, District Revenue Department. The recommendations of Committee have been approved by the Port Trust Board and subsequently by the TAMP and published in official Gazette of India. The revision is being made as routine process as required under the provisions of lease agreement. There is no need to discuss with all the lessees of the Port.

The land was allotted to the Tuticorin Harbour Project by the State Government for the development of a major port. The TNEB has no right to claim on this issue at this stage. The MOST has already written in this regard to the State Government and the TNEB has to pay the lease charges to the TPT.

- (xii). The revised lease rent has been fixed after following the procedure laid down under the regulations. The recommendations of the Committee were placed before the Port Trust Board, by which these were approved and sent to the MOST for approval. Before the approval could have been granted by the MOST, the TAMP came into existence. The rates were examined by the TAMP and notified in official Gazette dated 1 July 97. The TPT has implemented the revised rates based on the Gazette Notification of the TAMP and not simply on the recommendations of the Committee.

The Chief Engineer (TTPS) is also a trustee in the Port Trust Board and he could have raised his objections when the Board considered the lease rent revision. But the proposal was approved by the Board without objection of any kind.

Lease rates for each purpose of lease has been worked out based on approved principles, adopting common parameters for all the leases and also expecting returns of 12% on capital cost of land and 18% on the development cost as per normal financial principles. The same has been approved by the competent authority and notified in the Government Gazette.

The Tuticorin Chamber of Commerce and Industry

- (i). The lands were acquired and given by the State Government to the TPT. The TNEB is an autonomous body constituted by the State Government. The Port functions largely on the TTPS coal handling and the revenue derived out of it. Any increase in charges for TTPS will be ultimately passed on to the consumer. Already the Electricity Board is running at a huge loss.
- (ii). The TCCI strongly opposes any increase in Ground Rent for TTPS as any increase will violate the solemn undertaking given at the time of acquisition of lands by the State Government.

5. Comments received from the TPT and the TCCI were sent to the TNEB by way of feedback information. Further comments of the TNEB in this regard are summarised below:

- (i). The lands were transferred free of cost to the TPT by Government of Tamil Nadu and the TNEB is a statutory body under the control of State Government. The TNEB has a right to

object the exorbitant charges of lease rent. Moreover the TNEB is a service oriented public utility concern and not like other commercial organisation. As there is no specific agreement between the TNEB and the TPT, TNEB is not bound by any policy guidelines of Central Government on fixing the lease rent as stated by the TPT. Constitution of a Committee under the Chairmanship of the Chairman TPT is only for the betterment of port organisation and does not pertain to the TNEB. As the TNEB has not executed any agreement with the TPT, the TNEB has approached the TAMP on exorbitant rise in lease rent.

- (ii). All facilities like water, roads, electricity and sewage system are maintained by the TNEB only hence no development charges can be imposed by the TPT. The TNEB has right to use the public way. A "right of way" access to leased out land is a part and parcel of lease on land and cannot be claimed as amenities. The facility of general lighting is being installed by the TPT outside the TTPS, hence no charges can be levied by the TPT on the TNEB. The TNEB has its own treatment plant in the power station and the residential camp. There are no open drains and sewer drains available for disposal of sewage from the camps and powerhouse of TTPS.
- (iii). Only after the commissioning of the TTPS, other industrial development has occurred giving the Major Port status to the TPT. On account of import of coal by the TTPS, the TPT has achieved the status of a Major Port in handling the highest quantum of cargo. The TNEB is paying for all charges claimed by the TPT for handling the coal and no specific consideration / concession is given by the TPT for this purpose and increased inward coal cargo has enabled TPT to achieve balancing of inward and outward cargo.

6. A joint hearing in this case was held at the TPT. During the joint hearing the following arguments were made:

The Tamil Nadu Electricity Board (TNEB)

- (i). We are a State sector undertaking. Treat us differently.
- (ii). Our Government gave land free of cost to the TPT. Why should the TPT earn on that without doing any improvement?
- (iii). There is a move to take back the lands i.e., 450 acres occupied by us.
- (iv). We accept a 5% increase per annum provided it is on the original rent of 11 paise per sq. mtr.

The Tuticorin Port Trust (TPT)

- (i). Cost on roads, cost on drainage, etc., are 'common service facilities' and, therefore, we spread the cost pro rata on all the (users) lessees.
- (ii). We are giving the cheapest of the three rates to the TNEB treating them as a 'Service Organisation'.
- (iii). The rates are fixed in accordance with the guidelines and also recommended by a Committee.

7. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and based on a collective application of mind, the following position emerges:

- (i). The TNEB has repeatedly stressed that the land to the TPT was allotted originally by the Govt. of Tamil Nadu at free of cost. It is further argued that being a Govt. of Tamil Nadu Undertaking, it shall be given a concessional treatment while fixing the lease rent.

The land was allotted by the Govt. of Tamil Nadu for the Tuticorin Harbour Project free of cost as per the agreement reached between the Central and State Governments. Such transfer was apparently in the larger interest of the nation. The TNEB cannot resort to an argument that since its parent government had given the land free of cost, as a State Undertaking, it must get concessional benefits. It is to be recognized that income from estate rentals for any major port supplements the total revenue from port operations; and, the Major Ports are self-financing organisations.

- (ii). It is surprising that no lease deed has so far been signed between the TNEB and the TPT regarding the lease of the land in question. Be that as it may, in the event, the lease rents will be governed by the approved rate notified in the Scale of Rates for lease of lands of the TPT.
- (iii). For revision of the Scale of Rates for its land with effect from 1 July 1997, the TPT has stated that the laid down procedure has been adopted. A duly constituted Committee, comprising representatives from the TPT, the State Government, and the Central Government, has reportedly examined all relevant aspects like market value of land in and around Tuticorin Port area, cost of general development, etc., before recommending the revised lease rent. The Committee had reportedly followed the classification of lands that is followed in all the Major Ports. Based on such information, this Authority had also approved the revised rates and notified revised lease rents to be charged with effect from 1 July 1997.

- (iv). In the revised Schedule of Rate for lease of lands, the port land has been classified as (a) commercial purpose; (b) industrial purpose and (iii) residential and service purpose. Considering the TNEB as a service unit, the TPT has classified the land allotted to the TNEB under the 'residential and service' purpose. The land under residential and service purpose attracts the minimum lease rate amongst the three categories of port lands. By doing this classification, in a way, the Port Trust has extended a concession to the TNEB.
- (v). The TNEB has maintained that no road, electrification, supply of water, etc., are provided by the TPT in the area under the occupation of the TTPS; but, the cost of development of such facilities has been considered by the TPT while working out the lease rent. The TPT has pointed out that the cost of development of such facilities considered in the calculation of lease rent is not for providing the facilities in the TNEB area but for the facilities already provided in the common utility areas which are also being used by the TNEB. Also, in respect of drainage, etc., the TPT has incurred substantial expenditure on creating major outlets which help the minor outlets, within the TNEB area, to function effectively as a part of the total network. Since a Port Trust is not expected to carry out the municipal function by providing civic facilities in the common area without charging the lessees, the approach of the TPT to recover the cost of facilities provided in this common area through the lease rent is in order.
8. In the result, and for the reasons given above, the representation of the TNEB is rejected.

S. SATHYAM, Chairman
[Advt./III/IV/Exty./143/2000]